

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE COLLECTIEVE STOOKPLAATSEN

TOELICHTINGSNOTA
SVO_46025_00004_00001_AD_ADV_1



CLUSTER RUIMTE
TEAM RUIMTELIJKE PLANNING EN GIS

COLOFON

PROJECT

Stedenbouwkundige verordening
BI 06001
S2O1 RUIIMTE
RUIIMTE5
AR 2140007

OPDRACHTGEVER



Lokaal Bestuur Temse
Frans Boelplein 1
9140 Temse

CONTACTPERSOON

Cluster Ruimte
Team Ruimtelijke Planning en GIS
Inge Temmerman
ruimtelijkeplanning@temse.be
03 710 12 49

DOCUMENT

FASE	VERSIE	DATUM
CBS	1	10.06.2025

Laatst opgeslagen: 20-05-2025 16:06

1. INHOUD

1.	INHOUD	1
2.	AANLEIDING TOT OPMAAK	1
3.	RECHTSGROND	2
3.1.	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (15/05/2009)	2
4.	WAT GING ER AAN DEZE VERORDENING VOORAF?.....	2
4.1.	Burgemeestersconvenant 2030	2
4.2.	Regionaal Klimaatplan Waasland 2030 – Mitigatieplan	2
4.3.	Lokaal Warmteplan Temse	3
5.	DATA.....	4
5.1.	Fossiele brandstoffen.....	4
5.2.	Hernieuwbare warmte.....	4
5.3.	Warmtenetten	4
6.	PRINCIPES.....	5
6.1.	We zorgen voor toekomstbestendige gebouwen	5
6.2.	We gebruiken (her)ontwikkelingsprojecten als hefboom	5
7.	VERTALING NAAR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
8.	PROCEDURE.....	6
8.1.	Eerste principiële goedkeuring	6
8.2.	Decretaal voorziene goedkeuringsprocedure	6
8.3.	Adviezen.....	6
8.4.	Bezwaren	6
8.5.	Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften.....	7
8.6.	Definitieve vaststelling.....	7

2. AANLEIDING TOT OPMAAK

Het Lokaal Warmteplan Temse werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 26 februari 2024. Een lokaal warmteplan zet de gemeentelijke visie uit inzake de lokale duurzame warmtetransitie. De warmtetransitiekaart maakt duidelijk welk transitiepad op welke locatie de voorkeur geniet qua maatschappelijke kosten.

Via een stedenbouwkundige verordening kan de gemeente bepaalde elementen van haar visie afdwingbaar maken. Zo kan bijvoorbeeld bij nieuwbouw een aansluitplicht op een warmtenet of het

voorzien van een centrale stookplaats opgelegd worden. Dit is nodig om een duidelijk, stabiel en effectief kader te creëren waardoor iedereen in Temse die (ver)bouwt weet wat verwacht wordt. In afwachting van een gecoördineerd stedenbouwkundig instrumentarium voor warmtebeleid op Vlaams niveau wenst de gemeente al aan te vatten met een gebouwgericht beleid in de transitie naar fossielvrij. Het lokaal warmtebeleid van Temse is uitgebouwd rond 8 focuspunten, waaronder de inzet van de nodige juridische instrumenten om het warmtebeleid vorm te geven. Voorliggende stedenbouwkundige verordening geeft uitvoering aan deze beleidsfocus.

3. RECHTSGROND

3.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (15/05/2009)

Titel II Planning – Hoofdstuk III Stedenbouwkundige verordeningen – Artikel 2.3.2. §2 bepaalt dat de gemeenteraad een stedenbouwkundige verordening kan vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, §3, tweede lid, voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Deze verordening bevat de nodige stedenbouwkundige voorschriften voor de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energieteerugwinning, de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten (artikel 2.3.1. 2°).

4. WAT GING ER AAN DEZE VERORDENING VOORAF?

4.1. Burgemeestersconvenant 2030

Op 1 juni 2021, goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 april 2020, ondertekende het Lokaal Bestuur Temse het hernieuwde Burgemeestersconvenant, een initiatief van de Europese commissie dat zich rechtstreeks richt naar de ondertussen 7000 lokale overheden in 57 landen. Samen streven we naar 40% CO₂ reductie tegen 2030. Met dit Burgemeestersconvenant engageren we ons daarnaast om de doelstelling van minimum 40% energiebesparing te realiseren door adapterende maatregelen, het draagvlak van hernieuwbare energie te verhogen via mitigerende maatregelen, de evolutie naar een circulaire gemeente, warmteplannen op te maken, een sloopbeleid, een jaarlijkse energiebesparing van 2,09% te behalen binnen eigen patrimonium en de vier werven van het lokaal energie- en klimaatpact te stimuleren: vergroening/ water/gedeelde mobiliteit/ collectieve renovatie en gedeelde energie.

4.2. Regionaal Klimaatplan Waasland 2030 – Mitigatieplan

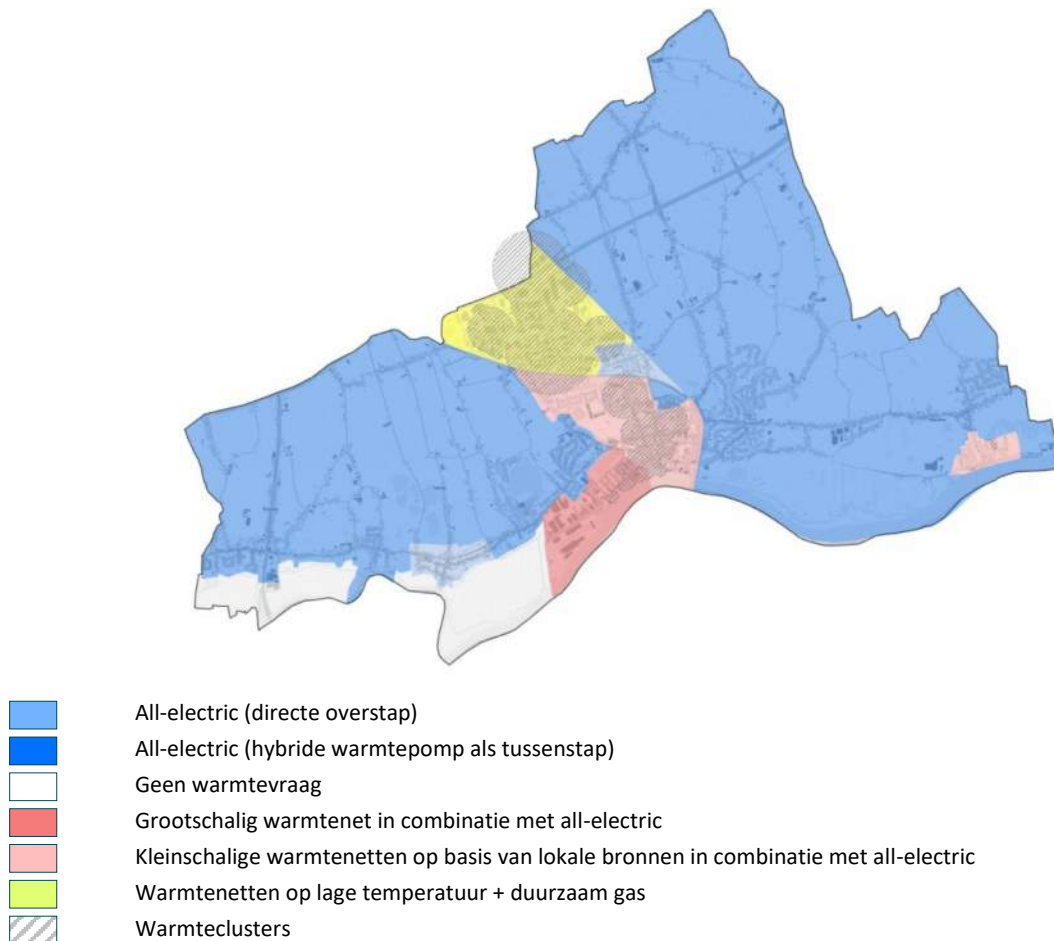
De Wase gemeenten engageren zich om tegen 2030 een reductie van 40% minder CO₂ tegenover 2011 te behalen. Om deze reductiedoelstellingen te halen, is in 2021 gestart met de opmaak van een gezamenlijk mitigatieplan voor de regio Waasland. De gemeenteraad keurde het plan goed op 24 oktober 2022. Om dit te bereiken wordt ingezet op zes strategische doelstellingen, waaraan mitigatieacties worden gekoppeld om de CO₂-reductie in de regio te realiseren. In de energietransitie wordt als doel gesteld om

449.000 ton CO₂ reduceren door in te zetten op PV-panelen, (hybride) warmtepompen, zonneboilers en innovatieve technieken met o.a. volgende acties:

- E1. Lokale besturen maken een warmteplan op
- E2. Huishoudens stimuleren om fossielarm te verwarmen

4.3. Lokaal Warmteplan Temse

Het Lokaal Warmteplan Temse werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 26 februari 2024, en zet de gemeentelijke visie uit inzake de lokale duurzame warmtetransitie. De warmtezoneringskaart maakt duidelijk welk transitiepad op welke locatie de voorkeur geniet qua maatschappelijke kosten. Voor veruit de meeste gebouwen (samen staan ze in voor 83% van de warmtevraag in 2050) komt de individuele warmtepomp als meest kostefficiënte oplossing naar voor. De gebieden waar ook warmtenetten nodig zijn om fossielvrij te worden, bevinden zich aan de woontorens van De Zaat, in het Centrum van Temse, in enkele clusters in Steendorp en in het industriepark TTS.



Kaart 1 - Warmtezoneringskaart Temse

5. DATA

5.1. Fossiele brandstoffen

Verwarming van woningen en sanitair water gebeurt in Vlaanderen overwegend met fossiele brandstoffen (aardgas, stookolie, ...). In 2021 is het verbruik van fossiele brandstoffen per huishouden in Temse gelijk aan 13,36 MWh. Ter vergelijking: het gemiddelde per huishouden voor Oost-Vlaanderen ligt dat jaar op 13,53 MWh en in het Vlaams Gewest op 13,83 MWh. Schommelingen doorheen de jaren kunnen deels verklaard worden door het weer (de jaren 2011, 2014 en 2020 warmere jaren waren. 2013 was het koudste jaar. Ook 2021 was een koud jaar en zien we het energieverbruik sterk toenemen ten opzichte van het warme jaar 2020).

We zien in Vlaanderen een duidelijke daling in het verbruik van fossiele brandstoffen per huishouden. Voor Temse gaat het over een daling van 13,6% tussen 2011 en 2021. Dit is onder meer te verklaren door de geleidelijke omschakeling van onder meer stookolie naar aardgas. Dit gaat gepaard met de vervanging van de verwarmingsketel naar veel efficiëntere en energiezuinigere systemen. Ook het beter isoleren van de bouwschil verlaagt het energieverbruik voor verwarming.

Verbruik fossiele brandstoffen door huishoudens in Temse (MWh)

Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap – CO₂-inventaris / provincies.incijfers.be

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
179.120	188.158	197.681	167.588	166.384	170.109	167.964	161.779	158.269	150.948	170.516

5.2. Hernieuwbare warmte

Daarnaast zien we een langzame, maar gestage opkomst van duurzame verwarmingsbronnen zoals warmtepompen en zonneboilers. In 2022 stonden er in woningen in Temse in totaal minstens 255 warmtepompen. Dat wil zeggen dat minstens 1,8% van de wooneenheden in 2022 verwarmd werd met een warmtepomp. Als we ook kijken naar het aantal warmtepompboilers en zonneboilers, dan komen we aan minstens 408 installaties of 2,9% van de woongelegenheden met individuele duurzame warmtetechnieken.

Verbruik hernieuwbare warmte door huishoudens in Temse (MWh)

Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap – CO₂-inventaris / provincies.incijfers.be

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
14.221	17.186	19.053	14.521	16.658	17.725	16.500	16.532	16.856	15.785	16.555

5.3. Warmtenetten

Er zijn in Temse nog geen huishoudelijke, noch niet-huishoudelijke warmtenetten aangelegd.

6. PRINCIPES

6.1. We zorgen voor toekomstbestendige gebouwen

Temse wil inspelen op het toekomstbestendig bouwen door patrimonium dat maximaal via deelwarmte kan worden verwarmd. Deze deelwarmte kan via het hoofdwarmtenet, maar ook via lokale warmtenetten of duurzame gebouwverwarmingsinstallaties aangeboden worden. Collectieve verwarmingsinstallaties bieden de mogelijkheid om op een eenvoudige manier over te schakelen naar een andere warmtebron of een groter warmtenet. Het is daarbij van groot belang dat de inplanting van de stookruimte op een strategische locatie wordt voorzien zodanig dat geen lock-in ontstaat en later kan ingekoppeld worden. Bij het bouwen of herbouwen van gebouwen van meer dan 1.000 m² BVO in de zones waar het Lokaal Warmteplan als voorkeurscenario voor de toekomst een warmtenet voorziet, wordt een centrale stookplaats opgelegd.

6.2. We gebruiken (her)ontwikkelingsprojecten als hefboom

(Her)ontwikkelingsprojecten in de gebieden voor warmtenetten kunnen een hefboom zijn voor de rendabiliteit van een warmtenet. In de zone voor kleinschalige warmtenetten vormen ze mogelijk ook een unieke kans om een collectieve duurzame bron (bv BEO) te realiseren. Zo kunnen er zelfs win-wins ontstaan waarbij een BEO-veld met dominante koelvraag gebalanceerd wordt door warmte-afname van gebouwen uit de directe omgeving. Een beleid dat dergelijke (her)ontwikkelingen oplegt om collectieve warmte te voorzien en warmte-uitwisseling met de buurt te onderzoeken kan nieuwe kansen creëren. Er wordt aan de ontwikkelaar gevraagd een warmtenet aan te leggen voor minstens de eigen ontwikkeling indien gelegen in zones voor kleinschalige warmtenetten.

7. VERTALING NAAR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 – Definities

In dit artikel worden enkele termen verduidelijkt.

Artikel 2 – Toepassingsgebied

In dit artikel wordt bepaald dat de verordening van toepassing is op het bouwen of herbouwen van gebouwen van meer dan 1000 m² BVO, gelegen in de zone voor warmtenetten.

Artikel 3 – Inrichting

In dit artikel wordt het voorzien van een centrale stookplaats inclusief leidingschachten op een technisch geschikte plaats verplicht.

Artikel 4 – Warmteoverdracht of -productie

In dit artikel wordt een aansluiting op een collectief systeem voor warmtevoorziening verplicht, hetzij op een openbaar warmtenet, hetzij op een eigen collectieve warmte warmteproductieinstallatie op basis van een hernieuwbare bron.

Artikel 5 – Afwijkingen

Dit artikel biedt de mogelijkheid om een energetisch efficiëntere oplossing te voorzien, minstens gelijkwaardig aan de vooropgestelde verplichtingen.

Artikel 6 – Sanctionering

Dit artikel verwijst naar de handhavingsmaatregelen bepaald in de VCRO.

Artikel 7 – Slotbepalingen

Dit artikel regelt het in werking treden van de verordening.

8. PROCEDURE

8.1. Eerste principiële goedkeuring

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 10 juni 2025 tot principiële goedkeuring van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake collectieve stookplaatsen.

8.2. Decretaal voorziene goedkeuringsprocedure

Het openbaar onderzoek liep van XXX tot en met XXX. Overeenkomstig artikel 2.3.2. van de VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari, houdende de regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen, werd het openbaar onderzoek bekend gemaakt door:

1. Een publicatie in het Belgisch Staatsblad van XXX
2. Een bericht op de website van de gemeente
3. Een bericht in De Nieuwe Omroeper van XXX

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden XXX bezwaren ingediend.

Via het DSI-platform werden de adviezen van het departement, de deputatie en de Gecoro ingewonnen. De adviezen werden tijdig uitgebracht.

8.3. Adviezen

8.3.1. Departement Omgeving – XX/XX/2025

8.3.2. Provincie Oost-Vlaanderen – XX/XX/2025

8.3.3. Gecoro – XX/XX/2025

8.4. Bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek werden XXX opmerkingen of bezwaren ingediend.

8.5. Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften

Ingevolge de ontvangen adviezen en bezwaren worden de stedenbouwkundige voorschriften aangepast:

8.6. Definitieve vaststelling

De gemeenteraad stelt de stedenbouwkundige verordening inzake collectieve stookplaatsen definitief vast in zitting van XXX.